



SAN JAVIER (1956)



SAN JAVIER (2024)

INSTITUTO GEOGRÁFICO

Aunque La Manga es el destino turístico más popular del Mar Menor y la muestra más llamativa del urbanismo desaforado en su entorno, no se puede entender la transformación de la albufera, que cuenta con un perímetro de 70 kilómetros de costa, sin atender a la evolución de las localidades frente a la lengua de tierra, unas poblaciones que pese a situarse a escasa distancia unas de otras forman un heterogéneo conjunto con importantes diferencias históricas y morfológicas.

El litoral oeste de la joya natural, lastrada por la grave crisis ecológica que atraviesa, ha vivido un desarrollo urbanístico menos concentrado que La Manga, fundamentalmente porque esta creció bajo el impulso de un único proyecto empresarial, el liderado por Tomás Maestre, cuyos efectos empezaron a apreciarse de forma intensa ya en la década

Las dos décadas que transformaron el oeste del Mar Menor

Fiebre urbanística. Entre 1990 y 2010 se construyeron más de 38.000 viviendas, casi la mitad de todas las existentes en esta parte del litoral

FERNANDO LÓPEZ
HERNÁNDEZ Y
RUBÉN GARCÍA
BASTIDA



de los 70 y alcanzó su punto álgido entre 1985 y 1990, cinco años donde llegaron a levantarse más de 7.000 viviendas.

Mientras que solo el 35% de las construcciones residenciales de La Manga son posteriores a 1990, en el resto de la costa marmenoreña la cifra se eleva a más del 50%. Los inicios del turismo de masas tuvieron un fuerte impacto en todo el litoral, pero los patrones de crecimiento en el oeste fueron, en general, más escalonados y tardíos.

De San Pedro a Playa Honda

La zona abarca cuatro municipios: San Pedro, San Javier, Los Alcázares —el más joven de la lista, segregado de Torre Pacheco y San Javier en 1983—, y Cartagena. A este último término pertenecen poblaciones como Bahía Bella, Los Urrutias, Estrella de Mar, Los Nietos, Mar de Cristal y Playa Honda. «El contexto

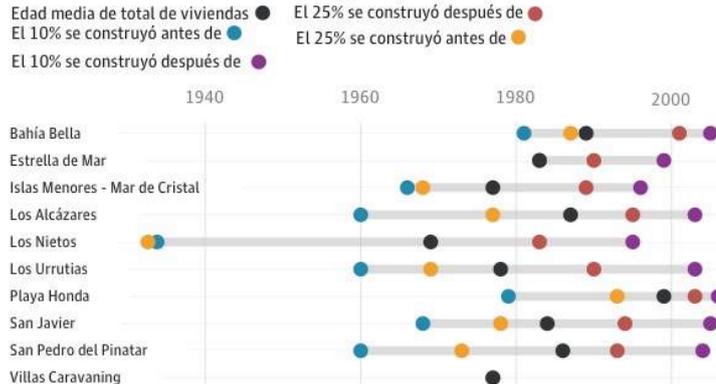
Viviendas construidas desde 1990



La costa oeste del Mar Menor



Localidades desarrolladas antes y después



es más complejo en esta zona, porque se mezclan espacios de veraneo tempranos como San Pedro, Santiago de la Ribera y Los Nietos, donde hay casas de principios del siglo XX, con otras vinculadas al desarrollo agrario y el 'boom' del turismo a partir de los 60», explica el profesor titular de Historia e Instituciones Económicas de la Universidad de Murcia, Miguel López-Morell.

80.000 referencias

En total, hay más de 80.000 referencias clasificadas como residenciales en la costa oeste del Mar Menor, según la Sede Electrónica del Catastro, de las que

unas 38.000 cuentan con fechas de construcción que se concentran en solo dos décadas, entre 1990 y 2010, que son claves para entender la configuración actual. San Javier (sin incluir La Manga) lidera el 'ranking' por número de viviendas en esta parte de la laguna, con más de 35.000 vi-

Los Nietos es la localidad que antes alcanzó su madurez urbanística; allí el 50% de las residencias son previas al año 1969

viviendas registradas, mientras que la urbanización de Bahía Bella, situada en el municipio de Cartagena, cuenta con poco más de 250.

Evolución cronológica

La distinta evolución del entramado urbano en el litoral oeste es reflejo directo de la historia de sus pueblos. Los Nietos, originariamente un pequeño enclave pesquero, fue el emplazamiento que alcanzó antes la madurez. Allí, la mitad de las cerca de mil referencias catastrales registradas son anteriores a 1969 y más del 25% existían antes de 1930.

Los Nietos, Islas Menores y Los Urrutias, cuyo nombre procede del asentamiento de una familia militar vasca en el siglo XIX apellidada Urrutia, forman el conjunto de localidades con la edad media más antigua. La mitad de las viviendas de Islas Menores y Mar de Cristal son de antes de 1978. En Los Urrutias, de 1979.

Santiago de la Ribera fue uno de los enclaves que más anticiparon el inicio del modelo de veraneo, cuando en 1888 la familia Barnuevo, propietaria de la Finca Torre Minguez, inauguró su casa estival, la primera de este tipo en la zona.

En el lado opuesto se sitúan proyectos mucho más recientes, como el de Playa Honda. «Muchos constructores que recibieron terrenos con derechos adquiridos en los 70 y los 80, han urbanizado la zona bajo unos criterios de edificabilidad que ya no tienen sentido desde la perspectiva urbanística actual», critica López-Morell. Lo ocurrido allí es en gran parte herencia de lo vivido en La Manga tras la aprobación de la ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional en 1963, cuando el régimen de Franco se propuso atraer a los turistas extranjeros a una serie de zonas seleccionadas de la costa española.

En virtud de esa ley, el Ministerio de Información y Turismo, entonces en manos de Manuel Fraga, reconoció entre los enclaves estratégicos de la Región de Murcia a La Manga, el Rincón de San Ginés, la Playa del Alamillo, la Bahía de Mazarrón y Playa Honda, para cuya urbanización se decretaron todo tipo de facilidades.

La Nueva Manga

«Playa Honda tiene una historia muy distinta al resto de las localidades en esta parte del litoral», señala el responsable del grupo de Investigación y Desarrollo (I+D) de Política Territorial, Planificación Ambiental y de Infraestructuras de la Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT), Salvador García-Ayllón. «Su inclusión en la ley de Centros permitió que, ante el agotamiento de La Manga, los promotores del lobby Club Costa Cálida propusieran la continuación del desarrollo en esos terrenos», asegura. Por otra parte, la revocación en 1988 de más de 2.200 licencias ➤

urbanísticas por parte del Gobierno socialista de Carlos Collado llevó a este grupo de presión a enarbolar «un impreciso macroproyecto denominado 'Nueva Manga' que años más tarde se retomaría con nombres como Novo Carthago», explica García-Ayllón.

El Gobierno del PSOE había declarado una guerra abierta a la construcción de segundas residencias en La Manga, en el intento de fomentar únicamente la implantación de hoteles, pero los promotores lograron el respaldo judicial para continuar con sus planes. Años más tarde, Playa Honda apareció también entre los objetivos de especuladores sin solvencia como Selva Carmichael, el británico de origen malayo condenado por estafa que en la primavera de 1997 se dejó caer por la laguna para anunciar la creación de un imperio turístico, una idea que terminó abruptamente meses más tarde, con el registro de agentes de Scotland Yard de sus oficinas en La Manga.

Casi siete de cada diez viviendas de Playa Honda se levantaron entre el 95 y el 2005, lo que la convierte en la población con la transformación urbanística más concentrada y apresurada.

Los casos de San Javier y San Pedro muestran algunas similitudes. En ambos, la mitad de las referencias catastrales existentes son anteriores a 1985, y más del 63% de las viviendas de ambos municipios datan del periodo entre 1975 y 2005. Aunque también hay diferencias. En el caso del desarrollo de San Javier (sin La Manga) se aprecian dos olas de crecimiento distintas. La primera, se dio entre 1975 y 1984, de donde procede el 25% del parque actual de viviendas. La segunda se produjo entre 1995 y 2004, que sumó otro 25% más.

En contraste, San Pedro y Los Alcázares han tenido un crecimiento más homogéneo, aunque con tiempos distintos. El pico de construcción de San Pedro se da entre 1985 y 1994. Los Alcázares, en cambio, tuvo su mayor expansión entre 1995 y 2004, en pleno 'boom' inmobiliario.

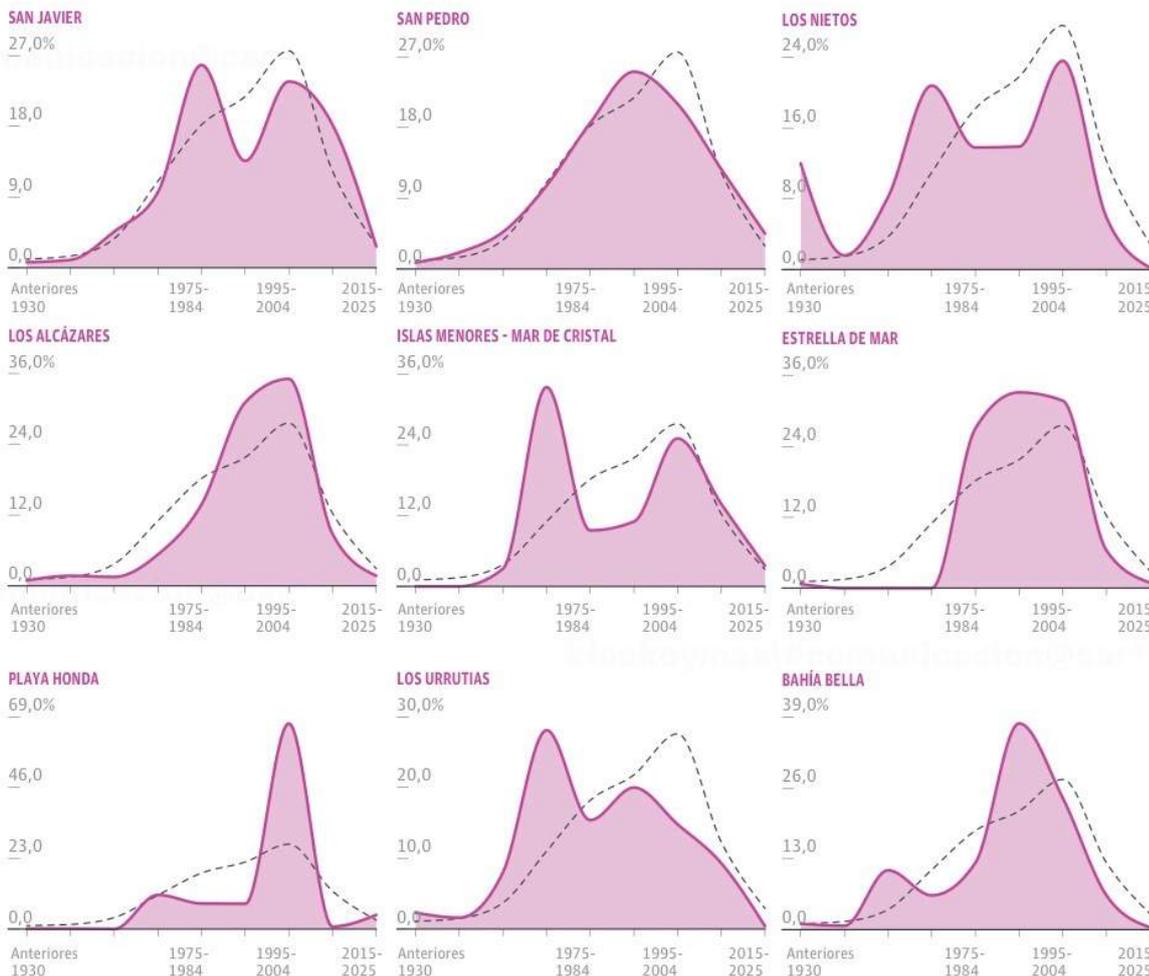
Pocos inmuebles altos

Las diferencias en las épocas constructivas también se dejan notar en los modelos predominantes de vivienda. Si se toma una imagen grupal de la costa oeste marenorense, el perfil que aparece muestra escasa altura: solo uno de cada diez inmuebles residenciales en estas localidades cuenta con más de dos plantas. Aunque hay excepciones. Buena parte de ellas pueden encontrarse en Los Alcázares, que se sitúa como el municipio que concentra mayor porcentaje de bloques de más de dos pisos.

Si lo que se buscan son los edificios más altos hay que acudir a San Javier, Mar de Cristal y Playa Honda. En esta última población se registra la mayor proporción de bloques de más de 10 al-

% viviendas según antigüedad

----- Total costa oeste Mar Menor



% edificios según altura

	0-1	2	3	4	5-9	10 o más
San Pedro	30,6%	52,4%	10,3%	4,9%	1,7%	0,0%
Los Alcázares	31,3%	48,7%	11,7%	7,3%	0,9%	0,0%
Islas Menores - Mar de Cristal	32,1%	56,4%	7,7%	1,3%	2,2%	0,2%
Los Nietos	38,6%	50,4%	8,4%	2,1%	0,5%	0,0%
Los Urrutias	45,7%	43,2%	8,0%	2,1%	0,9%	0,1%
San Javier	50,0%	38,4%	6,3%	4,9%	0,3%	0,1%
Playa Honda	53,4%	34,9%	2,5%	0,0%	5,2%	4,0%
Estrella de Mar	66,7%	30,3%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Bahía Bella	71,3%	25,8%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Suelo sin construir

	Número parcelas	Superficie total (m²)
Bahía Bella	131	71.726
Estrella de Mar	159	5.908.901
Islas Menores - Mar de Cristal	83	572.397
Los Alcázares	602	1.113.345
Los Nietos	115	80.892
Los Urrutias	247	274.779
Playa Honda	77	79.989
San Javier	797	1.682.997
San Pedro	914	874.592

Solo uno de cada diez inmuebles en el Mar Menor, excluida La Manga, cuenta con más de dos plantas, aunque hay edificios en San Javier y Mar de Cristal que superan las 15 alturas

turas, con un 5,2% del total; mientras en San Javier y Mar de Cristal se ubican algunos de los edificios de mayor envergadura, superando las 15 plantas.

Suelo disponible

Todavía queda suelo por urbanizar. Más de mil hectáreas permanecen catalogadas como suelo ur-

bano en el Catastro en estas localidades. Aunque gran parte corresponde a los terrenos del controvertido proyecto residencial de Novo Carthago, en la zona de Lo Poyo, paralizado ante la investigación judicial que trata de determinar la supuesta corrupción del proceso de recalificación, y que obligará a pasar por el juzga-

do a dos exconsejeros de Ramón Luis Valcárcel: Antonio Cerdá y Joaquín Bascuñana. A esta zona le siguen San Javier y Los Alcázares, con 168 y 111 hectáreas.

Mientras, el restablecimiento de la moratoria urbanística en el entorno de la laguna, caducada en verano de 2023, sigue sin acuerdo en la Asamblea Regional.